CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL EMPREENDEDOR
COM GARANTIA DE SEGURO FIANÇA
Nº xxx – IMÓVEL Nº xxx

As partes abaixo identificadas têm, entre si, justa e contratada a locação de um imóvel residencial, cujo contrato se regerá pela Lei nº 8.245/91 e pelas cláusulas e condições que mutuamente aceitam e acordam consistentes nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, ANEXO I: CONDIÇÕES DE COBRANÇA, ANEXO II: DA GARANTIA LOCATÍCIA, ANEXO III: DO SEGURO CONTRA FOGO, ANEXO IV: DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL e CLÁUSULAS GERAIS.

DAS CLÁUSULAS ESPECÍFICAS

1. LOCADOR(A)
Pessoa Física:
Nome completo/Nome social/Nacionalidade/Estado Civil/RG/CPF/Email/Celular
ou
Pessoa Jurídica:
Razão Social/CNPJ/Email/Representação da Pessoa Física

2. LOCATÁRIO(S)
Locatário 1: Nome completo/Nome social/Nacionalidade/Estado Civil/RG/CPF
Locatário 2: Nome completo/Nome social/Nacionalidade/Estado Civil/RG/CPF

3. OBJETO DA LOCAÇÃO
Tipo: Casa/Loja/Galpão/Etc.
Endereço: Endereço Completo, Cidade, Estado, CEP
Disposição (opcional): 2 salões, 1 vaga de garagem demarcada: 1L2, etc.
Matrícula (opcional): xxx, com registro no xxx cartório de imóveis
Energia Elétrica (opcional): nº da instalação - individual ou compartilhado em xx%
Água (opcional): nº da instalação e/ou hidrômetro - individual ou compartilhado em xx%
Gás Encanado (opcional): nº da instalação - individual ou compartilhado em xx%
IPTU: nº do contribuinte - individual ou compartilhado em xx%

4. DESTINAÇÃO E OCUPAÇÃO
Exclusivamente para uso **NÃO RESIDENCIAL.**
Atividade Desenvolvida no Local: Salão de Beleza/Clínica de Estética/Etc.

5. ALUGUEL E REAJUSTE
Valor Mensal: R$ x.xxx,xx
Competência: Do dia xx ao dia xx.
Vencimento: Todo dia xx (dia por extenso) de cada mês subsequente.
Índice de Reajuste - O valor do aluguel será reajustado pela variação positiva do índice selecionado abaixo:
( ) **IPCA** - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
( ) **IVAR** - Índice de Variação de Aluguéis Residenciais
( ) **IGP-M** - Índice Geral de Preços - Mercado
( ) **IPC-Fipe** - Índice de Preços ao Consumidor (Fipe)
( ) **INPC** - Índice Nacional de Preços ao Consumidor

( ) **IGP-DI** - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna
Periodicidade de Reajuste: Anual (a cada 12 meses).
Bonificação (se ou quando houver): R$ (…), por mês / xx% (…), por mês
Multa por Inadimplência: 10% (dez por cento) sobre aluguel e encargos

6. PRAZO CONTRATUAL
Duração: 36 (trinta e seis) meses.
Início: dd/mm/aaaa
Término: dd/mm/aaaa
Multa por Rescisão Antecipada/Infração Contratual: 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente.

7. CONDIÇÕES DE COBRANÇA – ANEXO I:
Empresa de Cobrança: Nome/CNPJ/End/Email/Site/Tel
ou
Imobiliária/Administradora ou Corretor(a) indicada(o) no item 9.
Email do locatário para envio da cobrança: email@locatário.com.br

8. GARANTIA DA LOCAÇÃO – ANEXO II:
Modalidade: **Seguro Fiança Locatícia**
Seguradora: **Pottencial Seguradora S.A.**
Corretora de Seguros: **Fiança Fácil Corretora de Seguros**

9. IMOBILIÁRIA/ADMINISTRADORA ou CORRETOR(A):
Pessoa Física: Nome completo/Nacionalidade/Estado Civil/CRECI/RG/CPF/Email/Celular
ou
Pessoa Jurídica: Razão Social/CNPJ/CRECI/Email/Tel/Representante legal

10. SEGURO CONTRA FOGO – ANEXO III
Seguradora: **Tokio Marine Cia de Seguros S.A.**
Corretora de Seguros: **Fiança Fácil Corretora de Seguros**
Das Coberturas e dos Capitais Segurados - A apólice de seguro deverá contemplar, obrigatoriamente, as coberturas e as importâncias seguradas discriminadas a seguir:
1. Básica (Incêndio, Explosão e Fumaça): [xxx] vezes o valor do aluguel.
2. Perda de Aluguel: [xxx] vezes o valor do aluguel.
3. Danos Elétricos: [xxx] vezes o valor do aluguel.
4. Vendaval: [xxx] vezes o valor do aluguel.
5. Impacto de Veículos: [xxx] vezes o valor do aluguel.
6. Adicionar qualquer cobertura desejada.

11. VISTORIA INICIAL – ANEXO IV
Data da Realização: dd/mm/aaaa

12. DEMAIS CONDIÇÕES:
12.1. ADAPTAÇÕES OBRAS E AJUSTES PRÉ AUTORIZADOS
Mencionar as adaptações e obras pré autorizadas, assim como as datas das vistorias.

12.2. PERMISSÃO DE ANIMAIS NO IMÓVEL
( ) Sim - Qual (tipo):_____
( ) Não

13. FORO DE ELEIÇÃO:
As partes elegem o [FORO DA COMARCA DE XXX ou TRIBUNAL ARBITRAL DE SÃO PAULO - TASP] para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

N/A: Não Aplicável.

ANEXO I - DAS CONDIÇÕES DE COBRANÇA

1. Os pagamentos referentes ao presente contrato deverão ser efetuados diretamente à empresa de cobrança indicada nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
2. Os pagamentos serão feitos preferencialmente através de BOLETO BANCÁRIO a ser enviado mensalmente para o e-mail do **LOCATÁRIO** para envio de cobrança indicado nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
3. A cobrança do condomínio, do IPTU e demais encargos será realizada na mesma data de vencimento do aluguel, indicada nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
4. Na eventualidade de extravio ou de não recebimento do BOLETO BANCÁRIO para pagamento do aluguel e/ou encargos em tempo hábil, obriga-se expressamente o **LOCATÁRIO** a solicitar novo envio à empresa de cobrança, não constituindo motivo algum para a isenção de multas e demais encargos estipulados neste contrato.
5. O **LOCATÁRIO** concorda que, em caso de inadimplemento contratual, ou das demais obrigações de pagamento, por prazo superior a 5 (cinco) dias, o débito seja inscrito junto aos serviços cadastrais de proteção ao crédito (SERASA/SPC/etc.).
6. São vedadas quaisquer outras modalidades de pagamento dos aluguéis e/ou encargos, diferentes do BOLETO BANCÁRIO, conforme disposto anteriormente. Pagamentos realizados por outros meios e/ou a terceiros serão desconsiderados como descumprimento da obrigação se não tiverem a liberação expressa e por escrito da empresa de cobrança, sendo a tolerância em pagamentos anteriores tida como mera liberalidade não vinculante e não caracterizando novação contratual.
7. A falta de pagamento dos aluguéis e/ou encargos por período superior a 15 (quinze) dias sujeitará o **LOCATÁRIO** à cobrança por via advocatícia, ficando a seu cargo os honorários do advogado do **LOCADOR** na base de 10% (dez por cento) na fase amigável e 20% (vinte por cento) na fase judicial, sem prejuízo dos honorários de sucumbência a serem fixados pelo juízo.
8. Sempre que solicitado, deverá o **LOCATÁRIO** comprovar os pagamentos dos aluguéis e/ou demais encargos referidos. A simples falta de pagamento dos aluguéis, encargos e despesas nas épocas determinadas, por si só, constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial.

ANEXO II - DA GARANTIA LOCATÍCIA – SEGURO FIANÇA

1. As Partes anuem com a emissão de seguro fiança locatícia para garantia do presente contrato, nos termos do art. 37, III da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), a ser contratado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, junto à Pottencial Seguradora S.A., tendo como Segurado o **LOCADOR** e declaram ter negociado e anuído com a indicação do corretor de seguros através da FIANÇA FÁCIL CORRETORA DE SEGUROS LTDA, as coberturas e limites de indenização contratados, cujos termos e condições do contrato de seguro estão disponíveis para consulta através do link https://pottencial.com.br/certidoes-legais/condicoesgerais/.
2. O seguro estará vigente pelo período previsto na apólice emitida. Ocorrendo prorrogação de prazo do presente contrato de locação com alteração das condições anteriormente estabelecidas entre as partes, mediante formalização de aditivo ou em razão de prorrogação por prazo indeterminado por força de lei ou ato normativo, a Seguradora deverá ser comunicada para reanálise de aceitação do risco.
3. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança serão pagos pelo **LOCATÁRIO(A)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato. Exclusivamente em caso de o pagamento do prêmio ser efetivado através de fatura, o **LOCATÁRIO** desde já anui com a realização do pagamento do prêmio à **IMOBILIÁRIA** para posterior repasse da quantia à Seguradora.
4. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro.
5. Inadimplência – Em caso de inadimplência do **LOCATÁRIO(A)**, a **SEGURADORA** concederá prazo ao **LOCADOR(A)** para pagamento do prêmio, nos termos previstos nas Condições Gerais do seguro, sob pena de cancelamento do seguro e rescisão desta locação por infração contratual, com o consequente despejo.
6. Notificações – O(A) **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)** declara(m) que todos os dados informados para contratação do seguro estão corretos, estando cientes de que serão considerados pela **SEGURADORA** para envio de quaisquer notificações e/ou comunicações previstas na legislação vigente e Condições Gerais do seguro, sendo presumidos válidos para todos os fins de direito. O (A) **LOCADOR(A)** e o(a) **LOCATÁRIO(A)** poderão outorgar poderes à terceiros para recebimento de tais notificações e/ou comunicações, inclusive o(a) corretor/corretora de seguros ou a imobiliária, hipótese em que serão indicados os dados destes terceiros para contratação do seguro. Sendo necessário ajuste de qualquer dado, o(a) **LOCADOR(A)** ou o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverão, a qualquer momento, entrar em contato com a **SEGURADORA** através da Central de Atendimento 0800 606 7688 ou pelo e-mail atendimento.corretora@pottencial.com.br para alteração ou correção.
7. Pagamento de indenizações e Sub-rogação – Em caso de pagamento de qualquer indenização securitária, a **SEGURADORA** sub-rogar-se-á automaticamente no direito do **LOCADOR(A)** de cobrar os débitos em aberto em face do(a) **LOCATÁRIO(A)**.
8. **Restrição Financeira** – Eventuais débitos decorrentes do presente contrato ou do contrato de seguro não pagos pelo **LOCATÁRIO(A)** serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo **LOCADOR(A)**, quer pela **SEGURADORA**, inclusive de todas as despesas havidas com as medidas judiciais cabíveis.
9. **Locatário Solidário** – Havendo mais de um **LOCATÁRIO(A)** para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, os **LOCATÁRIOS(AS)** declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente **PROCURADORES**, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.
10. O(a) **LOCATÁRIO(A)** reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão que, caso não adimplida, poderá ensejar o pagamento da indenização securitária pela **SEGURADORA**. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara, ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao(a) **LOCADOR(A)**, a

SEGURADORA efetuará a indenização, com consequente pedido de ressarcimento em face do(a) **LOCATÁRIO(A)**. O(A) **LOCADOR(A)/SEGURADO(A)** deverá comunicar o Sinistro a Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

11. O(a) **LOCATÁRIO(A)** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial assinado por todos os contratantes, o qual é parte integrante deste contrato, obrigando-se e comprometendo-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara, ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento dos prejuízos ao(a) **LOCADOR(A)**, a **SEGURADORA** efetuará a indenização nos termos dos limites e condições contratuais do seguro, com consequente pedido de ressarcimento em face do(a) **LOCATÁRIO(A)**. O(a) **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)** declaram que o Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial com descrição do estado do imóvel foi elaborado antes da posse do imóvel, estando de acordo com todo o conteúdo do laudo. É imprescindível e obrigatória a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)** como condição para pagamento de indenização pela **SEGURADORA**. O(A) **LOCADOR(A)/SEGURADO(A)** deverá comunicar o Sinistro a Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

12. **Cláusula aplicável somente quando a vistoria inicial indicar que a pintura interna do imóvel é nova:** declara o(a) **LOCATÁRIO(A)**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna **NOVA** e, assim, obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de arcar com os valores devidos ao(a) **LOCADOR(A)** para realização de nova pintura. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a **SEGURADORA** indenizará o(a) **LOCADOR(A)** pelos prejuízos havidos com a nova pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos dos limites e condições contratuais do seguro, em face do(a) **LOCATÁRIO(A)**. O(A) **LOCADOR(A)/SEGURADO(A)** deverá comunicar o Sinistro a Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

13. **Cláusula aplicável somente quando a vistoria inicial indicar que a pintura externa do imóvel é nova:** – A cobertura é exclusiva para imóveis residenciais e não residenciais (casas para fins comerciais), na qual o locatário ocupa a área global do imóvel alugado. Declara o(a) **LOCATÁRIO(A)**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Externa **NOVA**, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de arcar com os valores devidos ao(a) **LOCADOR(A)** para realização de nova pintura. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado externamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a **SEGURADORA** indenizará o(a) **LOCADOR(A)** pelos prejuízos havidos com a nova pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos dos limites e condições contratuais do seguro, em face do(a) **LOCATÁRIO(A)**. O(A) **LOCADOR(A)/SEGURADO(A)** deverá comunicar o Sinistro a Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

14. Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o **LOCADOR(A)** autoriza e nomeia a IMOBILIÁRIA/ADMINISTRADORA ou CORRETOR(A) indicada no item 9 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, a receber e dar quitação dos valores apurados e indenizados pela seguradora.

15. A seguradora se obriga a renovar periodicamente a apólice de seguro, mesmo quando o contrato de locação esteja vigente por prazo indeterminado, salvo quando mencionado em contrário na análise de crédito do **LOCATÁRIO** por ela aprovada.

ANEXO III - DO SEGURO CONTRA FOGO

1. O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** estabelecem que a seguradora e a corretora de seguros responsáveis pelo seguro contra incêndio serão as empresas indicadas no item 10 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS deste contrato.
2. O **LOCATÁRIO** autoriza a ADMINISTRADORA a contratar um seguro do imóvel contra incêndio, cujas coberturas e capitais segurados observarão o disposto no item 10 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS deste contrato.
Parágrafo único: A vigência do seguro será vinculada ao período de locação e/ou ao tempo em que o **LOCATÁRIO** permanecer na posse do imóvel, sendo o prêmio de responsabilidade exclusiva deste.
3. A correspondente apólice de seguros será emitida em nome do **LOCATÁRIO**, que também realizará o pagamento do prêmio do seguro. O favorecido da indenização em caso de sinistro será o **LOCADOR**, conforme consta nas condições gerais do seguro.
4. O **LOCATÁRIO** declara que a utilização ou a ocupação do imóvel mencionada neste contrato não oferece nenhuma restrição para a contratação do seguro contra incêndio e que, qualquer mudança na utilização ou na ocupação, a ADMINISTRADORA deve ser informada previamente, com antecedência mínima de 30 dias.
5. Quando a seguradora sugerir adequações ou melhorias referentes à ocupação do imóvel para uma nova análise da aceitação do seguro, o **LOCATÁRIO** se obriga a realizá-las integralmente no menor prazo possível. O período em que o imóvel permanecer sem seguro para realização destas obras e serviços será de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**, ficando este responsável por eventuais prejuízos ocorridos por sinistros pelo período em que o imóvel permanecer sem cobertura do seguro.
6. Havendo recusa na aceitação do seguro por parte da seguradora, por qualquer que seja a causa, o **LOCATÁRIO** ficará responsável por eventuais prejuízos ocorridos por sinistros no período em que o imóvel permanecer sem a cobertura do seguro.
7. Permanecendo o imóvel por mais de 30 dias sem o seguro contra incêndio ou não havendo possibilidade de contratação do seguro, ficará caracterizada infração contratual, facultando ao LOCADOR o direito de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de notificação, aviso ou qualquer outra formalidade.

ANEXO IV - DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL - DESCRITIVO DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL

PAVIMENTO	CÔMODO	ITEM	ESTADO ATUAL				VERIFICADO		OBSERVAÇÕES
			NOVO	ÓTIMO	BOM	RUIM	SIM	NÃO	
Andar onde se localiza o item a ser mencionado.	Cômodo onde se localiza o item a ser mencionado.	Mencionar o item.	Colocar um "X" na coluna do estado do item.				Colocar um "x" para falar se o item foi testado ou não.		Colocar o(s) detalhe(s) necessário do item, como tipo do material, cor, marca, etc.

FOTOGRAFIAS DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL

Exemplo para a imobiliária preencher a relação fotográfica do imóvel e colocar fotos com os detalhes necessários de itens.

FOTO DO ITEM 1	FOTO DO ITEM 2	FOTO DO ITEM 3
NOME DO ITEM 1	NOME DO ITEM 2	NOME DO ITEM 3
FOTO DO ITEM 4	FOTO DO ITEM 5	FOTO DO ITEM 6
NOME DO ITEM 4	NOME DO ITEM 5	NOME DO ITEM 6
FOTO DO ITEM 7	FOTO DO ITEM 8	FOTO DO ITEM…
NOME DO ITEM 7	NOME DO ITEM 8	NOME DO ITEM…

DAS CLÁUSULAS GERAIS

O clausulado a seguir representa uma proposta de redação para as condições gerais deste contrato.

1. O prazo da locação, aluguel, garantias e demais condições constam das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS e ANEXOS, que são partes integrantes deste instrumento, e, findo o prazo estabelecido, o **LOCATÁRIO** se obriga a devolver o imóvel livre de pessoas e coisas e no estado em que o recebeu, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
2. O inadimplemento do aluguel e demais encargos, no prazo convencionado, acarretará, além da multa prevista sobre o total devido, os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês "pro rata die" e a correção monetária.

2.1. Sendo necessária a tomada de qualquer medida judicial ou extrajudicial, serão, ainda, devidos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), além das despesas administrativas, das custas e das demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

3. Os reajustes serão realizados segundo o índice e período indicados nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.1. No caso de extinção do indexador de reajuste do valor do aluguel, ou impedimento de sua utilização, ou não divulgação, seja anual ou mensal, será adotado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

3.2. Na hipótese em que o índice pactuado apresente uma variação negativa (deflação) no período de apuração, o valor do aluguel permanecerá inalterado, mantendo-se o valor nominal vigente até o período de reajuste subsequente, vedada qualquer redução do encargo locatício.

4. É de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel locado, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a taxa de conservação, a taxa de limpeza e a taxa de combate a sinistros, bem como os novos tributos que vierem a ser criados no decorrer da locação.

4.1. É, ainda, de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento do prêmio do seguro fiança e/ou do seguro contra fogo/incêndio, além das despesas com o consumo de energia elétrica, de água, de gás, de esgotos, de telefone e das cotas e/ou despesas condominiais, quando houver, além do registro deste contrato.

4.2. A retenção indevida de avisos de cobrança, lançamentos de impostos, taxas e outros encargos, inclusive despesas de condomínio, que incidam sobre o imóvel locado, implicará a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que arcará com o principal, multa, juros e correção monetária respectivos e específicos.

5. Salvo as obras ou reparações que digam respeito à segurança do imóvel, obriga-se o **LOCATÁRIO** por todas as demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences em perfeito estado de funcionamento, conservação e asseio, notadamente pias, vasos sanitários, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, vidros e pintura, tal como ora recebe, conforme comprovado pelo LOCATÁRIO no Termo de Vistoria.

5.1. O **LOCATÁRIO** deverá efetuar manutenção periódica no imóvel, para que não haja danos causados pelo tempo de uso, tais como pintura do imóvel, pintura dos portões, portas, grades, janelas, verificação de telhados, calhas, encanamentos e parte elétrica.

6. Toda e qualquer benfeitoria, inclusive necessária ou útil, que for introduzida no imóvel, autorizada ou não pelo **LOCADOR**, ficará agregada ao bem, renunciando o **LOCATÁRIO**, desde já, ao direito de retenção ou indenização.

6.1. Ao **LOCATÁRIO** é expressamente proibido fazer qualquer instalação, adaptação, reforma, benfeitoria ou obra no imóvel, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**.

6.2. A inobservância desta cláusula facultará ao **LOCADOR** dar por rescindida a locação, com a responsabilização do **LOCATÁRIO** pelo pagamento das despesas efetuadas pelo **LOCADOR** para repor o imóvel à situação anterior ("status quo ante"), mesmo se houver renúncia à faculdade de rescisão contratual.

7. Em se tratando de unidade em condomínio, ficam fazendo parte integrante da presente locação a Convenção do Condomínio e o Regulamento Interno do edifício, que o **LOCATÁRIO** declara ter recebido e lido e se obriga a cumpri-los integralmente, por si, seus familiares, dependentes, funcionários, colaboradores ou prestadores de serviço autorizados.

7.1. Quaisquer outras normas existentes, ou que venham a ser adotadas no edifício, deverão igualmente ser respeitadas pelo **LOCATÁRIO**.

8. O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, sublocar, transferir ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, assim como dar ao imóvel destinação diversa da que foi estabelecida nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, sem a expressa e prévia autorização por escrito do **LOCADOR**, sob pena de incorrer em infração contratual, independentemente da imediata rescisão do contrato e imissão na posse.

9. Fica o **LOCADOR**, por si ou por seu(s) preposto(s), autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, mediante aviso ao **LOCATÁRIO**, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias e designação de dia e hora.

9.1. Na hipótese de venda do imóvel, o **LOCATÁRIO** fica obrigado a permitir visitas ao imóvel por parte dos interessados, mediante aviso, com antecedência mínima de 1 (um) dia e designação de dia e hora.

10. No caso de desapropriação do imóvel, o **LOCADOR** ficará desobrigado por todas as cláusulas do presente contrato e isento de qualquer responsabilidade decorrente da locação, podendo o **LOCATÁRIO** agir unicamente contra o Poder Público para receber eventual indenização.

10.1. O presente contrato rescindir-se-á, igualmente, em caso de incêndio, destruição ou de outras razões de força maior que impeçam o uso total do imóvel, sem qualquer ônus ou obrigação para o **LOCADOR**, inclusive no que se refere a quaisquer indenizações ao **LOCATÁRIO**.

11. O **LOCATÁRIO** responderá perante os poderes públicos pelos atos e fatos a que der causa, responsabilizando-se pelas infrações que cometer e pelo não cumprimento das determinações das autoridades competentes.

11.1. O **LOCATÁRIO** responderá também pelas infrações que cometer perante o condomínio e pelo não cumprimento das determinações condominiais previstas na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno ou determinações do(a) síndico(a).

11.2. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a observar as normas de boa vizinhança, civilidade, sossego público, horários de silêncio e demais posturas previstas em leis, na convenção de condomínio ou no regulamento interno, constituindo a infração a essas normas motivo suficiente para a rescisão do contrato.

12. Em caso de alienação do imóvel, o comprador não estará obrigado a respeitar a locação ora ajustada, devendo o **LOCATÁRIO** desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação.

12.1. O **LOCATÁRIO** renuncia expressamente a qualquer direito de preferência na aquisição, sendo-lhe, todavia, reservado o direito de adquirir o imóvel pelo mesmo preço e condições oferecidas pelo comprador.

13. O **LOCATÁRIO** deverá apresentar, sempre que solicitado, declaração ou documento equivalente de inexistência de débitos do consumo de água, de energia elétrica, de gás, bem como das cotas condominiais e de qualquer outra despesa ou obrigação relacionada ao imóvel locado.

14. O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, com pintura, higiene e limpeza e com funcionamento das instalações sanitárias, hidráulicas e elétricas, comprometendo-se a conservá-lo em perfeitas condições de uso até a efetiva entrega das chaves ao término da locação ou total disponibilidade do imóvel pelo **LOCADOR**, conforme Termo de Vistoria.

15. Em caso de abandono do imóvel locado, o **LOCADOR** fica desde já autorizado a ocupá-lo, independentemente de procedimento judicial, a fim de evitar invasões e depredações, conforme Termo de Imissão na Posse.

16. Quando a finalidade do imóvel for para moradia, em se tratando de Residência Plurifamiliar, fica terminantemente proibida a criação de animais, salvo o disposto em

contrário nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS e, no caso de condomínio, o **LOCATÁRIO** deverá observar as regras contidas na convenção de condomínio e/ou regulamento interno.
17. Caso haja reparos a serem efetuados ao término da locação, a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelos aluguéis e demais obrigações de pagamento irá até a total disponibilidade do imóvel para o **LOCADOR**.
18. Havendo mais de um **LOCATÁRIO** no item 2 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, estes declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente procuradores, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.
19. Havendo a indicação de um ou mais moradores no item 4 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, fica vedada a destinação e moradia diversa da aqui avençada.

19.1. O **LOCATÁRIO** nomeia e constitui seu(s) bastante(s) procurador(es) o(s) morador(es) qualificado(s) no item 4 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, a quem confere os poderes especiais para, em seu nome, receber notificações, intimações judiciais ou extrajudiciais, correspondências, citação judicial ou ação judicial de qualquer natureza decorrente do presente contrato, bem como os demais atos processuais, seja presencialmente, por correspondência com aviso de recebimento pelo correio ou por meio digital (e-mail ou WhatsApp), de qualquer discussão que possa vir a decorrer da presente locação.
20. Se o **LOCADOR** admitir qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à novação, pois se constituirá em ato de mera liberalidade.
21. A multa prevista nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS será devida pela parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de notificação, aviso ou qualquer outra formalidade.

21.1. No caso de rescisão antecipada por parte do **LOCATÁRIO**, o valor da multa previsto nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS será calculado de forma proporcional ao tempo restante do prazo inicialmente previsto, conforme o art. 4º da Lei nº 8.245/81.
22. Para a cobrança de qualquer valor decorrente deste contrato, bem como para qualquer medida judicial ou extrajudicial, o **LOCADOR** nomeia e constitui sua procuradora a IMOBILIÁRIA/ADMINISTRADORA ou CORRETOR(A), indicada(o) no item 9 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, com plenos poderes para representação judicial ou extrajudicial, podendo receber e dar quitação, desistir, transigir, firmar acordos ou compromissos e substabelecer o presente, total ou parcialmente, com ou sem reserva de poderes, bem como para contratar advogado com plenos poderes *ad judicia*.
23. As partes elegem como foro competente o Juízo Arbitral, comprometendo-se a submeter todas as questões oriundas deste contrato à instituição arbitral indicada no item 13 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, tudo nos termos da Lei nº 9.307/96, convencionando a aplicação das disposições da Lei nº 8.245/81.

23.1. De comum acordo, as partes convencionam e aceitam a nomeação de árbitro único para a solução do conflito.

23.2. A parte que desejar se utilizar de advogado para auxiliá-la ficará responsável pelo pagamento dos honorários contratados.

23.3. Não havendo indicação da instituição arbitral, as partes elegem o Juízo Comum, sendo competente o foro do local do imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, sendo fixados os honorários advocatícios em 20 % (vinte por cento) sobre o valor dado à causa.
24. As partes declaram que leram e estão de pleno acordo com as condições do seguro contra fogo, bem como com os contratos específicos e respectivas cláusulas.
25. As partes declaram que as citações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, poderão ser realizadas de forma eletrônica, nos termos do Código de Processo Civil.

26. O presente contrato, suas cláusulas e condições gerais e específicas, inclusive os anexos, obrigam, por todos os seus expressos termos, as partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, bem como todos os residentes e/ou eventuais ocupantes.

E, por estarem assim ajustados, as partes assinam o presente contrato composto por: CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, ANEXO I: CONDIÇÕES DE COBRANÇA, ANEXO II: DA GARANTIA LOCATÍCIA, ANEXO III: DO SEGURO CONTRA FOGO, ANEXO IV: DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL e CLÁUSULAS GERAIS, que foi lido e achado conforme, em via única e pelo sistema de assinatura eletrônica, com as testemunhas abaixo assinadas pelo mesmo sistema.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

[NOME DO LOCADOR]
LOCADOR

[NOME DO LOCATÁRIO 1]
LOCATÁRIO

[NOME DO LOCATÁRIO 2]
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

1._____ CPF:

2._____ CPF: